
**SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” ārējais
neatkarīgais izvērtējums
*Visaptveroša izvērtējuma ziņojuma
Kopsavilkums***

Versija 1.0

<u>Pasūtītājs:</u>	<u>SIA “Rīgas pilsēt būvnieks”</u> Baznīcas iela 19/23, Rīga, Latvija Tālrunis: +371 67809620 E-pasts: rpb@rpb.lv Mājaslapa: www.rigaspilsetbuvnieks.lv
<u>Izpildītājs</u>	<u>SIA „Agile & Co”</u> Elizabetes iela 51-12, Rīga, Latvija Tālrunis: +371 20067009 E-pasts: info@agile.lv Mājaslapa: www.agile.lv

Rīga, 2020

Dokumenta aizsardzība

2020.gada 30.aprīlī

Šis dokuments un tā saturs pēc tā pieņemšanas un nodošanas akta parakstīšanas ir uzskatāms par publiski pieejamu saskaņā ar 28.08.2019. Rīgas Domes lēmumu Nr.2556.

Kontaktpersona:

Aigars Staks
SIA "Agile & CO"
Elizabetes iela 51-12, Rīga, Latvija, LV-1010
Tālr.: +371 20067009
E-pasts: aigars@agile.lv

Tirdzniecības zīmes

Visas tekstā izmantotās tirdzniecības zīmes pieder to īpašniekiem un ir izmantotas tikai kā atsauces.

1. INFORMĀCIJA PAR DOKUMENTU

1.1. Dokumenta mērķis

Šis Audita gala ziņojums ir dokuments, kura mērķis ir izklāstīt audita ietvaros konstatētos faktus un iegūtos secinājumus attiecībā uz SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” iekšējās kontroles sistēmas darbību un rīcības ar mantu un finanšu līdzekļiem tiesiskumu un lietderību, un korporatīvo pārvaldi, rezultātā sniedzot ieteikumus risku mazināšanai.

Šī Audita starpziņojums ir sagatavots atbilstoši starp SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Agile & Co” noslēgtajam līgumam Par auditu veikšanu, kā arī pamatojoties uz tehniskajā specifikācijā norādīto audita darba mērķi un metodiku.

1.2. Dokumenta mērķauditorija

Dokumenta mērķauditorija nav ierobežota.

1.3. Dokumentā izmantotie saīsinājumi un termini

Dokumentā izmantotie termini un saīsinājumi, kā arī to skaidrojums ir sniegti tabulā 1.

Tabula Nr.1 Dokumentā izmantotie saīsinājumi

Saīsinājums	Nozīme
Audits	SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” audits, ko realizē sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Agile & CO”
IS	Informācijas sistēma
LR	Latvijas Republika
Sabiedrība	SIA “Rīgas pilsētņēmnieks”
Pašvaldība	Rīgas Dome

1.4. Pieņēmumi un ierobežojumi

Dokuments ir sagatavots, ņemot vērā zemāk aprakstītos pieņēmumus un ierobežojumus. Audita pieņēmumi un ierobežojumi ir izstrādāti, ņemot vērā Pasūtītāja darba uzdevuma ietvaros definēto un iesaistīto pušu/lomu specifiku, kur kā būtiskākie pieņēmumi un ierobežojumi tiek uzstādīti:

1. Audita gala ziņojums ir sagatavots uz 20.04.2020. un raksturo situāciju uz šo brīdi. Finanšu dati ir ievākti uz pārskatu gadu beigām. Izmaiņas Sabiedrības darbības specifikā, kas veiktas audita laikā, bet nav paziņotas Auditoriem un ietekmē Sabiedrības darbības nosacījumus vai konceptuālo pieeju un maina Nodevuma saturu, nav Auditoru atbildības robežās;
2. Dokumenta sagatavošanas laikā ir veiktas intervijas ar SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” atbildīgajām personām, kuras ir iesaistītas būtisko pamata un atbalsta sistēmu uzturēšanā un funkciju izpildē, un to laikā iegūtā informācija ir tikusi izmantota Audita veikšanā un ir uzskatāma par patiesu. Audits paļaujas uz informācijas pilnīgumu un patiesumu, kas iegūts interviju rezultātā un Auditori informācijas patiesumu neapstrīd;
3. Intervijas ar darbiniekiem un vadītājiem tika izvēlētas un plānotas, ņemot vērā SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” Kvalitātes vadības sistēmas rokasgrāmatā norādītos

-
- procesus, pieejamo finanšu informāciju par uzņēmumu, zināšanas par procesu riskiem un SIA „Rīgas pilsētņēmums” iesniegto informāciju;
4. Secinājumi par SIA „Rīgas pilsētņēmums” procesu nepilnībām izdarīti, ņemot vērā Pirmajā posmā savāktu un apkopoto informāciju, otrajā posmā papildus veikto analīzi, kā arī interviju datus.

2. AUDITA REZULTĀTU KOPSAVILKUMS

Izvērtējuma ietvaros identificētas sekojošas jomas, kurās identificētas nepilnības:

- Nomas organizēšana un nomas maksas aprēķins;
- Slēgto nomas līgumu datu pieejamība;
- Stratēģija un mērķu noteikšana;
- Korporatīvā pārvaldība - valdes kompetences jomas, atbildība un lēmumu pieņemšanas kārtība;
- Darbinieku vērtēšana un prēmiju piešķiršanas kārtība;
- Sniegto remontdarbu pakalpojumu izcenojuma aprēķins;
- Iepirkumu plānošana un organizēšana;
- Īpašumu daļu pārdošana Rīgas domei;
- Krāpšanās novēršanas un pretkorupcijas pasākumu nodrošināšana.

2.1. AUDITA IETVAROS GŪTIE SECINĀJUMI:

1. Pēc pašām minimālajām aplēsēm netiek gūti 1.67 miljoni Eur gadā no īpašumiem, kas netiek izmantoti. Sabiedrībai nodoti īpašumi, kuri nākotnē varētu tikt izmantoti sociālo māju būvniecībai, tomēr esošā Stratēģija līdz 2022.gadam neparedz 17 īpašumu ar kopējo platību 697 021 m² izmantošanu un kopš 2016.gada nevienam no tiem nav izsludināta izsole uz nomu, jo Sabiedrība norāda, ka nomai pretendenti nepiesakās.
2. Sabiedrības mājas lapā bija nepilnīga informācija par iznomātajiem zemes gabaliem un iznomāšanai paredzētajiem zemes gabaliem. Dati nesakrīta ar SIA “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā norādītajiem datiem, piemēram, no 17 zemes gabaliem, kas pieejami nomai, norādīti bija tikai 3. Audita laikā informācija precizēta un izvietota mājas lapā.
3. Sabiedrības pārvaldība esošajās 8 stāvvietās nomas maksas noteiktas pamatoti un caurlaižu izsniegšana tiek kontrolēta.
4. Tajos 14 īpašumos, kur zeme, uz kuras būvēta sociālo māja, pieder privātpersonām, cena nepārsniedz normatīvajos aktos noteiktos 5% un 4 īpašumos ir pat panākta vienošanās ar īpašniekiem par vēl zemāku cenu zemes nomai.
5. 9 zemesgabaliem formāli nav pabeigta nodošana un pārreģistrācija pašvaldības zemesgrāmatā, lai gan to daļas jau ir izpirktas. Procesa virzītāja ir Pašvaldība, un tas atkarīgs no pašvaldības prioritātēm un ieplānotajiem līdzekļiem.
6. Sabiedrībā ir izstrādāta efektīva un sistemātiska remontdarbu vajadzību noteikšanas sistēma, papildus tam pasūtītajiem remontdarbiem vienmēr tiek pieprasīta garantija un uzraudzīta darba kvalitāte.
7. Lai gan Sabiedrība pati nelemj par personu izmitināšanu tās pārraudzībā esošajās mājās un procesu kontrolē, uzrauga un rīkojumus dod Rīgas domes Mājokļu un vides

- departaments, tā nodrošina aktuālus datus par brīvajiem un pieejamajiem dzīvokļiem un sniedz atbalstu.
8. Lai gan atsevišķos mēnešos kavējas vai netiek veikta dotācijas maksas ieskaitīšana Sabiedrības kontā no Pašvaldības, tas finanšu stāvokli un maksātspēju neietekmē, jo tās kontā ir pietiekami brīvie līdzekļi.
 9. Sabiedrība nodrošina apsaimniekošanu arī 2 mājās ar privātiem dzīvokļiem un, lai gan vidēji apsaimniekošanas maksa ir lielāka nekā tirgū publiski uzrāda citi apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēji, klienti ir apmierināti ar pakalpojumu kvalitāti, jo paši lūguši Sabiedrībai šos pakalpojumus nodrošināt.
 10. Iesniegtie īres maksas aprēķini bija skaidri, caurspīdīgi un sniedza pietiekamu priekšstatu par Sabiedrības radīto izdevumu, tai skaitā veikto remontdarbu un administratīvo izmaksu un papildus peļņas daļas iekļaušanu nomas maksas aprēķinā, tādejādi nodrošinot, ka īres maksas ieņēmumi nosedz izmaksas, kas rodas tos nodrošinot.
 11. Nav skaidri noteikti kritēriji un parametri Sabiedrības finanšu mērķu izpildes novērtēšanai un valdes prēmēšanai, jo neskatoties uz mērķu nesasniegšanu, kapitāldaļu turētājs prēmijas izmaksāja.
 12. Sabiedrībai noteiktie finanšu mērķu sasniegtie rezultāti ir vispārīgi, nav specifiski un izmērāmi, kas apgrūtina to izpildes kvalitātes novērtēšanu, kā arī ļauj interpretēt pozitīvu izpildi arī pie nelieliem un nebūtiskiem sasniegumiem.
 13. Veicot Pilnvarojuma līgumu analīzi valdes locekļiem, nav identificētas atbildības jomas, kuras tiem ikdienā Sabiedrībā ir jāuzrauga. Šāda atbildības nenoteikšana valdes locekļiem liecina par nekvalitatīvu korporatīvās pārvaldības procesu un potenciāli neefektīvu pārvaldības modeli Sabiedrībā. Papildus tam netika gūti pierādījumi, ka valdes locekļi paši būtu definējuši sev atbildības jomas un ikdienā nodrošinātu to uzraudzību un kontroli.
 14. Prēmiju piešķiršana darbiniekiem ir subjektīvs process un balstīts uz struktūrvienības vadītāja izvērtējumu un lēmumu. Esošais darbinieku novērtēšanas un mērķu noteikšanas process nav efektīvs un objektīvs. Labas pārvaldības ietvaros uzņēmumi darbinieku ikgadēju vērtēšanas sistēmu veido tā, lai noteiktu, izrunātu un novērtētu darbinieka nepieciešamo izaugsmi, sasniegtos rādītājus, kas rezultātā arī nodrošinātu noteikta līmeņa prēmijas saņemšanu.
 15. No 7 statūtos noteiktajiem komercdarbības veidiem pietiekoši likumīgi, efektīvi un pamatoti ir 4 un pārējos 3 esošos, kurus Sabiedrība neveic un neplāno veikt, būtu jāizņem no statūtiem.
 16. Ir liels neplānoto iepirkumu īpatsvars, kuri netiek gada sākumā apkopotī un salīdzināti ar pārējām iepirkumu vajadzībām.
 17. Netika konstatēts, ka veikta efektīva un regulāra pabeigto iepirkumu datu uzkrāšana, līdz ar to informācijas izvērtēšana un analīze par iepirkumu rezultātā noslēgto līgumu summām un veiktajiem maksājumiem ir apgrūtināta.
 18. Debitoru apjoms ir salīdzinoši liels, bet parādu summas ir nelielas un parādnieku maksātspēja ir ierobežota, līdz ar to jārēķinās, ka daļu īres maksu parādus Sabiedrība segs pati no saviem līdzekļiem.
 19. Potenciāli, ja Rīgas Dome veiktu tirgus vērtības pārvērtēšanu īpašumiem, kuru daļas ir atpirktas no Sabiedrības, to novērtējums būtu zemāks par esošo un galu beigās tās bilances vērtība samazinātos.

-
20. Pretkorupcijas pasākumiem nav noteikti konkrēti izpildes termiņi. Tie ir noteikti aptuveni un pastāv risks, ka to izpildes novērtēšana tiek kavēta vai netiek veikta efektīvi.

2.2. AUDITA IETVAROS SNIEGTIE IETEIKUMI:

2.2.1. Kapitāldaļu turētājam

1. Izvērtēt to Sabiedrības pārvaldībā un pamatkapitālā ieguldīto zemes gabalu, kuri netiek izmantoti pamatdarbības nodrošināšanai nodošanu atpakaļ pašvaldībai.
2. Noteikt skaidrus parametrus valdes locekļu prēmēšanai un prēmiju apjoma pamatošanai atbilstoši sasniegto rādītāju līmenim.
3. Definējot Sabiedrībai finanšu mērķus, izmantot “SMART” principus, paredzot, ka mērķiem jābūt izmērāmiem ar konkrētu termiņu un, lai to sasniegšana prasītu papildus darbu jau ierastajiem pienākumiem lai, darbības rezultātu ietekme uz valdes locekļu ikgadējām prēmijām būtu caurspīdīga un pietiekoši pamatota.
4. Izvērtēt nepieciešamību Sabiedrībā nodarbināt 3 valdes locekļus, ņemot vērā struktūras lielumu un esošo valdes locekļu noslodzi, un novērtēt korupcijas riska apjomu un krāpšanās scenārijus, ja vienam valdes loceklim tiek uzlikts nodrošināt visu struktūrvienību uzraudzību un lēmumu pieņemšanu.
5. Izvērtēt komercdarbības veida “68 Operācijas ar nekustamo īpašumu” izņemšanu no RPB statūtiem, pamatojoties uz nepietiekamu resursu esamību RPB efektīvai darbības nodrošināšanai.
6. Izvērtēt komercdarbības veida “71 Arhitektūras un inženiertehniskie pakalpojumi; tehniskā pārbaude un analīze” izņemšanu no RPB statūtiem, pamatojoties uz to, ka Sabiedrība faktiski būvuzraudzību veic tikai savām vajadzībām būvobjektos un pakalpojumus nesniedz.
7. Izvērtēt nepieciešamību “43 Specializētos būvdarbus” norādīt kā atsevišķu komercdarbības veidu Sabiedrībai Statūtos.
8. Izvērtēt potenciālās bilances vērtības izmaiņas, veicot tirgus vērtības noteikšanu, un ietekmi uz finanšu pārskatiem, īpašumiem, kuru daļas tiek pārņemtas no Sabiedrības.

2.2.2. Sabiedrības valdei

1. Nodrošināt mājas lapā aktuālu informāciju par iznomātajiem īpašumiem, tādējādi ievērojot labas pārvaldības praksi un atbilstību iekšējiem normatīvajiem aktiem.
2. Sniegt VNĪ precizētu informāciju par iznomātajiem īpašumiem, lai VNĪ mājas lapā var nodrošināt precīzus datus.
3. Vienoties ar RD par termiņiem kādos plānots pabeigt ar īpašumiem veikto faktisko izmaiņu reģistrāciju arī zemesgrāmatā, lai nodrošinātu atbilstību normatīviem aktiem.
4. Izvērtēt iespēju ieviest vienkāršotu darbinieku ikgadēju mērķu noteikšanas un novērtēšanas sistēmu, padarot ikgadējo prēmēšanu caurspīdīgāku un dodot iespēju darbiniekiem nopelnīt maksimālu prēmiju, sniedzot ieguldījumu Sabiedrības attīstībā.
5. Aktualizēt un pārreķināt RPB darbinieku piemēroto dzīvokļu remontdarbu stundas likmi.
6. Veicot grozījumu Statūtos, aktualizēt komercdarbības veida nosaukumu atbilstoši jaunākajai NACE versijai.
7. Lai novērstu riska iestāšanos, ka tiek pārsniegta konkrētas iepirkumu jomas limits kādā no izmaksu veidiem nākotnē, ieteicams iepirkumu kopējā plānā ietvert arī zemsliekšņu iepirkumus, kas būtiski uzlabotu arī kontroli un pārskatāmību.
8. Lai mazinātu neplānotu iepirkumu īpatsvaru, sastādot kalendārā gada iepirkumu plānu, būtu ieteicams izvērtēt visas saimnieciskās darbības, kuru veikšanai sabiedrība iepriekš sludinājusi iepirkuma procedūras, izvērtējot vai attiecīgajā gadā tās atkārtoti nebūs nepieciešams, tā kā daļa neplānoto iepirkumu saistīti ar infrastruktūras uzturēšanas darbībām.
9. Ieteicams ieviest Iepirkumu reģistru, kurā fiksēt katra iepirkuma aktuālo statusu, tādējādi būtu iespējams efektīvāk sekot līdzi, vai noteiktos termiņos ir izpildītas visas normatīvos noteiktās darbības.
10. Tā kā publisko iepirkumu prakse ir ļoti mainīga, Sabiedrības budžetā katru gadu ieteicams paredzēt finansējumu iepirkumu jomas speciālistu zināšanu aktualizācijai, piemēram, apmācību programmām un semināriem.
11. Termiņus pretkorupcijas pasākumu izpildei noteikt vismaz gada ceturkšņa ietvaros vai kādā no mēnešiem, lai novērstu, ka aktivitātes kā apmācības tiek veiktas viena gada beigās un nākošā gada sākumā, tādējādi mazinot pasākumu efektivitāti un kontroles efektivitāti.